PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Prévisions 2005 et 2006 : les mises en chantier de maisons individuelles atteindront de nouveaux sommets tandis que celles de collectifs se relâcheront

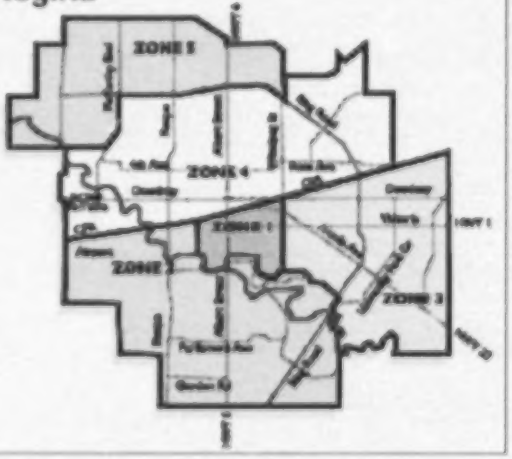
Selon les prévisions de la SCHL, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 600 en 2005 et à 550 en 2006. Les promoteurs immobiliers ont du mal à fournir des terrains en nombre suffisant pour répondre à la demande, et les travailleurs qualifiés sont fortement sollicités.

On encourage les constructeurs à produire des logements en fonction du rythme d'écoulement actuel, qui se situe entre 40 et 44 logements par mois. Le taux d'écoulement moyen, qui a atteint ce rythme en 2000, n'avait antérieurement pas dépassé les 40 logements par mois depuis 1988. Il est demeuré très intense ces deux dernières années, ce qui a accentué les pressions qui s'exercent sur les facteurs de production.

L'offre de logements individuels est passée de 252 à 354 logements entre mars 2004 et mars 2005. De ce nombre, 305 étaient en construction, une hausse de près de 33 % par rapport à la fin du premier trimestre de 2004. Le nombre de logements individuels achevés et inoccupés a grimpé; il est passé de 22 à 49.

Zones d'enquête de Regina

Zone 1	Downtown
Zone 2	Southwest
Zone 3	East
Zone 4	North Central
Zone 5	Northwest



REGINA

PRINTEMPS 2005

SOMMAIRE :

1 **Marché du neuf**
Le nombre de mises en chantier d'habitations restera supérieur à la moyenne annuelle des cinq dernières années, qui s'élève à 500. Grâce à la demande d'appartements en copropriété luxueux, les mises en chantier de logements collectifs demeureront nombreuses.

3 **Marché de la revente**
Les ventes poursuivront leur tendance à la hausse durant la période des prévisions. Les personnes âgées et les ménages n'ayant plus d'enfant à la maison qui vendront leur habitation pour emménager dans une copropriété neuve feront augmenter le nombre d'inscriptions, de sorte que l'offre devrait évoluer au même rythme que la demande. Dans l'ensemble, le marché de la revente demeurera équilibré.

4 **Marché locatif**
Le taux d'inoccupation global restera stationnaire en 2005 et en 2006, car la demande provenant des nouveaux ménages locataires sera annulée par les pertes que continuera de subir le marché locatif en raison des locataires qui accéderont à la propriété.

4 **Économie**
La croissance de l'emploi et du revenu soutiendront la demande de logements.

5 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

Malgré les taux d'écoulement exceptionnellement élevés, la durée de l'offre actuelle dépasse neuf mois – du jamais vu depuis 1992. Nous pensons que les constructeurs ont fait monter l'offre à ce niveau pour disposer de maisons témoins à montrer aux acheteurs éventuels, ce printemps.

Les gros promoteurs nous disent que la pénurie de terrains qui sévissait en 2003 et 2004 s'est résorbée et qu'ils sont persuadés que les mises en chantier ne seront pas restreintes par ce facteur au cours de la période de prévision. Cependant, la détente du marché locatif – dont témoigne la faiblesse des augmentations de loyers – et la hausse des prix des habitations neuves pourraient convaincre certains accédants à la propriété de remettre à plus tard l'achat d'un logement ou d'opter pour un logement existant. Ces facteurs négatifs seront atténués par l'amélioration de l'emploi et de l'immigration. Malgré cela, les mises en chantier devraient se replier légèrement en 2006, car on estime que la construction ne peut que ralentir par rapport au rythme effréné affiché précédemment.

L'augmentation du coût des facteurs de production fait grimper le prix moyen des maisons individuelles neuves

Le prix moyen des logements individuels neufs s'est accru de 8,4 % en 2003, puis de 8,6 % en 2004, de sorte qu'il se situe maintenant à près de 200 000 $. Il atteindra 210 000 $ en 2005, puis 220 000 $ en 2006, année où son taux de croissance descendra à près de 5 %. La hausse des coûts de l'aménagement foncier, de la main-d'œuvre et des matériaux se traduira inévitablement par une augmentation des prix que paient les consommateurs. La demande chez les acheteurs de logements d'un cran supérieur, à la recherche d'habitations offrant des commodités et des caractéristiques plus coûteuses, contribuera également à la montée du prix moyen.

Les logements haut de gamme forment une part croissante des logements neufs écoulés, ce qui fait grimper encore plus le prix moyen. Au quatrième trimestre de 2004, plus de 52 % des logements écoulés se sont vendus 190 000 $ ou plus, alors que leur pourcentage s'élevait à 30 % un an plus tôt.

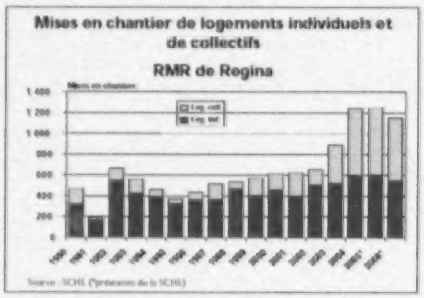
Le nombre de collectifs en construction atteint un sommet

À Regina, la construction de logements collectifs sera vive encore cette année, grâce à une forte demande de copropriétés. Le nombre de mises en chantier de collectifs culminera à 650 en 2005, puis descendra à 600 en 2006.

En 2004, c'est la construction de collectifs qui a le plus contribué aux excellents résultats enregistrés sur le marché de l'habitation. Au total, 637 logements collectifs ont été commencés; il s'agit d'un sommet inégalé en 12 ans et d'une augmentation de plus de 73 % par rapport à 2003. Dans le segment des copropriétés, on a commencé 272 maisons en rangée et 274 appartements, ce qui représente des hausses respectives de 89 % et de plus de 40 % par rapport à 2003.

Le rythme moyen d'écoulement des appartements a atteint 20 logements par mois au milieu de 2004 et s'est maintenu à ce niveau jusqu'en mars. Plus de 250 logements sont soit achevés, soit en construction, ce qui devrait suffire à répondre à la demande pendant environ 13 mois. Du côté des maisons en rangée, le taux d'écoulement moyen est maintenant de 14 par mois, mais l'offre décroît en raison du ralentissement des mises en chantier observé durant les trois premiers mois de 2005. On s'attend à ce que les taux d'écoulement des appartements et des maisons en rangée correspondent à la cadence des mises en chantier pendant toute la période visée par les prévisions et, ainsi, à ce que ces segments du marché demeurent équilibrés.

Même si les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété ont été soutenues en 2004, le marché des copropriétés de luxe a un meilleur avenir, car ces logements plaisent aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et aux aînés, lesquels forment ensemble un marché en croissance que vient gonfler la cohorte de la génération du baby-boom.



Le prix moyen d'un appartement en copropriété à Regina est monté à 139 224 $. Les appartements se vendant entre 120 000 et 139 999 $ ont dominé le marché des appartements en copropriété, leur part

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR L'HABITATION

Le *Recueil de tableaux statistiques sur l'habitation*, publié tous les mois par la SCHL, renferme toutes les données pertinentes sur les marchés de l'habitation locaux – exactement ce que vous avez demandé! Nous l'avons conçu en tenant compte des besoins que vous avez exprimés : avoir chaque mois des données détaillées sur les segments du marché (maisons individuelles/logements collectifs), réparties selon le prix et le secteur de la ville.

Voilà ce que vous offre le Recueil de tabeaux statistiques sur l'habitation*!*

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la **MODIQUE SOMME de 350 $ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir GRATUITEMENT un extrait. Appelez vite au 877-722-2642!**

du marché s'élevant à environ 44 %. De plus en plus de logements se vendent à un prix supérieur à 160 000 $.

En 2004, les maisons en rangée se sont vendues 120 239 $ en moyenne. Celles dont le prix variait entre 120 000 et 139 999 $ ont occupé la plus large part de marché, puisque 40 % des maisons en rangée écoulées se situaient dans cette fourchette de prix. Une forte proportion également avaient un prix allant entre 100 000 et 119 999 $. À mesure que s'écouleront les stocks d'appartements et de maisons en rangée, les prix devraient augmenter en raison du coût accru des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Le marché de la revente devrait demeurer équilibré

Le marché de la revente devrait demeurer équilibrées ventes de logements existants progresseront de 4 % en 2005 et d'un peu plus de 3 % en 2006, pour se chiffrer respectivement à 2 900 et à 3 000. Ces hausses seront soutenues par la croissance des nouvelles inscriptions et de l'emploi (facteur qui attirera les migrants). Dans une certaine mesure, les inscriptions sont alimentées par les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et les aînés qui mettent leur habitation en vente pour s'installer dans un logement en copropriété. L'ascension des prix des habitations neuves pourrait inciter certains acheteurs à opter pour un logement existant, moins coûteux, durant la période de prévision. Le léger redressement du taux hypothécaire prévu en 2005 ne suffira pas à décourager le mouvement vers l'accession à la propriété.

Compte tenu de la faible croissance économique, de la demande constante, de la rareté des logements existants de bonne qualité et de la modeste progression des prix, la SCHL prévoit que les marchés seront équilibrés en 2005 et 2006.

Élévation du prix moyen

Après avoir dépassé 7 % en 2004, le taux de croissance du prix de revente moyen descendra à 5,5 % en 2005, puis à 5,1 % en 2006. Le prix moyen augmente pour deux raisons : on vend une plus forte proportion d'habitations de prix élevé, et il y a enchères sur les rares habitations existantes de bonne qualité. Cependant, les logements abordables construits dans les banlieues-dortoirs entourant Regina et les maisons en rangée neuves en copropriété font concurrence aux marchés de l'existant.

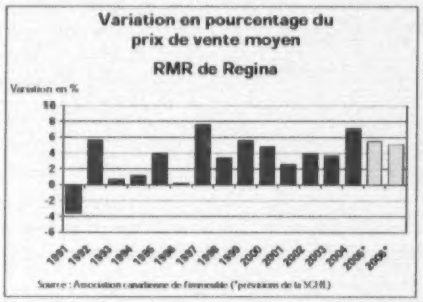
Les ventes de logements existants par fourchettes de prix montrent clairement que la demande se déplace vers les habitations de prix plus élevé. En 2004, les ventes d'habitations allant de 100 000 à 119 999 $ ont augmenté de 21 % par rapport à 2003, et celles de logements valant entre 120 000 et 139 999 $, de 46 %. En revanche, les ventes d'habitations de moins de 100 000 $ ont perdu du terrain.

Légère hausse du coût de possession d'un logement

Le coût de possession d'une habitation s'élèvera en 2005 et 2006, sous l'effet de la hausse des taux hypothécaires et des prix. Au cours des six dernières années, les faibles taux hypothécaires ont aidé à compenser l'augmentation des prix, aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. La SCHL prévoit des hausses de taux d'intérêt à la fin de 2005 et en 2006. Cependant, celles-ci ne devraient pas produire un effet négatif sur l'accession à la propriété.

L'effet le plus marqué de la progression des prix sera de mettre l'acquisition d'une habitation hors de la portée de certains acheteurs. Aussi, la SCHL a récemment annoncé une diminution des primes d'assurance prêt hypothécaire qui pourrait atténuer cet effet. Les primes seront ainsi réduites de 15 % pour les accédants à la propriété pouvant fournir une mise de fonds de 5 %.

La SCHL estime que le revenu requis pour payer les mensualités hypothécaires relatives à une habitation existante achetée au prix moyen de



2005 n'augmentera que de 3,7 % par rapport à 2004 (coût de possession estimatif actuel). En 2006 cependant, il s'accroîtra de 9 %. Le redressement des taux hypothécaires et du prix moyen des habitations existantes contribuera à faire monter le revenu nécessaire pour l'achat d'une maison.

Pour en savoir plus, communiquez avec:
Paul Caton
Analyste principal de marché

Téléphone : (306) 975-4897
Sans frais : 1 877 722-2642
Courrier électronique : pcaton@cmhc-schl.gc.ca

MARCHÉ LOCATIF

Marché locatif stable en 2005 et 2006

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation variera peu ou pas du tout dans la ville de Regina en 2005 et 2006. Malgré une légère augmentation des taux hypothécaires et la hausse des prix, des ménages continueront d'accéder à la propriété et, ainsi, de libérer des logements locatifs. Cependant, l'excellente conjoncture et la croissance de l'emploi auront pour effet d'attirer de nouveaux ménages et de décourager l'émigration, ce qui fera augmenter le nombre de ménages locataires.

Dans le passé, les majorations de loyers ont été modestes dans la capitale, se situant environ à 2 % (13 $) par année pour les appartements de une chambre et de deux chambres. Le loyer mensuel moyen de ces derniers augmente en général de 13 $ par année. Nous nous attendons à peu de changement sur ce plan en 2005 et 2006. Les hausses se situeront entre 10 et 20 $, selon l'emplacement et le type de logement

SURVOL DE L' ÉCONOMIE

Croissance constante de l'emploi prévue en 2004 et 2005

Après une amélioration de l'ordre de 2 600 emplois en 2004, l'emploi total connaîtra une croissance plus modeste de 1 200 et de 1 500 emplois en 2005 et 2006.

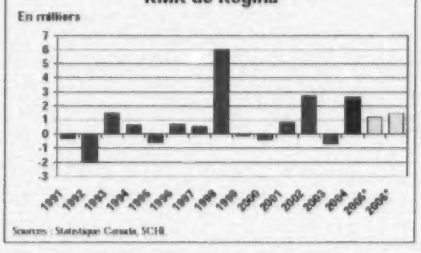
En 2004, l'essentiel de la croissance de l'emploi est attribuable au secteur dominant des services, qui accapare plus de 86 % de l'emploi à Regina. Dans ce secteur, 1 400 emplois se sont ajoutés pour les gens de métier. Les autres secteurs importants qui ont connu une croissance de l'emploi sont le transport et l'entreposage, les services éducatifs et la santé et les services sociaux.

Le nombre moyen d'emplois dans le secteur de la construction n'a pas vraiment changé en 2004 : il a été de 6 100, accusant une légère baisse par rapport à 2003 (6 200). La croissance de l'emploi dans ce secteur sera limitée par la pénurie de gens de métier nouvellement formés pour remplacer ceux qui prennent leur retraire.

Le revenu hebdomadaire moyen est passé de 659 $, en 2003, à 667 $, en 2004. Il s'agit d'une augmentation de seulement 1,2 %, ce qui est inférieur au taux d'inflation global de 2,6 %. Le pouvoir d'achat des consommateurs a reculé, ce qui donne à penser que la demande de logements pour propriétaires-occupants pourrait s'affaiblir dans l'avenir.

Évolution de l'emploi total

RMR de Regina



Sources : Statistique Canada, SCHL

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et l'affaiblissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

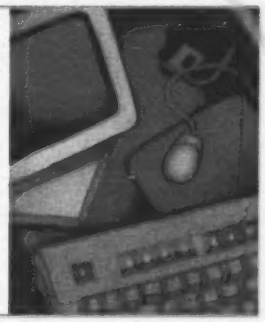
Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

La progression du revenu devrait s'améliorer en 2005 et 2006, grâce à une croissance de l'emploi dans le secteur des biens, particulièrement dans les industries des mines, du pétrole et du gaz naturel, ainsi que dans les secteurs les mieux rémunérés des services, c'est-à-dire la santé et l'éducation.

Une foule de renseignements utiles à votre portée

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation. Elle aide les Canadiens et les Canadiennes à avoir accès à un vaste choix de logements abordables et de qualité.

Pour en savoir davantage, visitez le
www.schl.ca



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Regina
2005 mai

	2002	2003	Var. %	2004	Var. %	2005*	Var. %	2006*	Var. %
MARCHÉ DE LA REVENTE									
Nouvelles inscriptions S.I.A.® 1	339	292	-13,9%	325	11,1%	300	-7,6%	300	0,0%
Total des ventes S.I.A.®	2 817	2 632	-6,6%	2 785	5,8%	2 900	4,1%	3 000	3,4%
Prix S.I.A.® moyen	100 751 $	104 419 $	3,6%	111 869 $	7,1%	118 000 $	5,5%	124 000 $	5,1%
MARCHÉ DU NEUF									
Mises en chantier									
Total	651	889	36,6%	1 242	39,7%	1 250	0,6%	1 150	-8,0%
Logements individuels	504	521	3,4%	605	16,1%	600	-0,8%	550	-8,3%
Logements collectifs	147	368	150,3%	637	73,1%	650	2.0%	600	-7,7%
Prix moyen des logements neufs									
Logements individuels	169 863 $	184 099 $	8,4%	192 949 $	4,8%	210 000 $	8,8%	220 000 $	4,8%
MARCHÉ LOCATIF									
Taux d'inoccupation (oct.) en %	1,9	2,1		2,7		2,7		3,0	
Loyer - 2 chambres (var. ann. en %)	2,2	1,5		2,2%		2,5		2,5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE									
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,79		5,65		5,81		6,28	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,23		6,28		6,72	
Personnes occupées	106 900	106 200	-0,7%	108 800	2,4%	110 000	1,1%	111 500	1,4%
Variation du nombre d'emplois	2 800	-700		2 600		1 200		1 500	
Solde migratoire (année de recensement)	-500	0		0		0		0	

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et New Home Warranty of Saskatchewan

1 Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par exellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.